

Dnr 1.6./089-2018

**Ann-Christine Sjösten**

13

**Från:** Maria Nilsson  
**Skickat:** den 19 januari 2018 08:49  
**Till:** Ann-Christine Sjösten  
**Ämne:** VB: Markanvisningsärenden i exploateringsnämnden den 1 februari i er stadsdel  
**Bifogade filer:** 17.docx; 18.docx; 18 bilaga 1.pdf

**Från:** Funktion TK Sekretariatet EN  
**Skickat:** den 19 januari 2018 08:02  
**Till:** Maria Nilsson <maria.e.nilsson@stockholm.se>  
**Ämne:** Markanvisningsärenden i exploateringsnämnden den 1 februari i er stadsdel

Hej!

Här kommer två markanvisningsärenden som ska behandlas i exploateringsnämnden den 1 februari 2018, av intresse för er stadsdelsnämnd.

Hälsningar  
Lena

Lena Mittal  
Nämndsekreterare

**Trafikkontoret**  
**Stab, Nämndsekretariat**

- exploateringsnämnden
- fastighetsnämnden
- stadsbyggnadsnämnden
- miljö- och hälsoskyddsnämnden
- servicenämnden
- trafiknämnden

Flemingatan 4, Box 8311, 104 20 Stockholm  
Telefon: 08-508 28 227  
E-post: [lena.mittal@stockholm.se](mailto:lena.mittal@stockholm.se)  
[stockholm.se](http://stockholm.se)



**Handläggare**  
Nina Morling  
08-508 265 20**Till**  
Exploateringsnämnden  
2018-02-01

## **Markanvisning för bostadsändamål inom del av fastigheten Sättra 2:1 i Skärholmen till AB Stockholmshem. Fokus Skärholmen**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom fastigheten Sättra 2:1 till AB Stockholmshem och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Håkan Falk  
FörvaltningschefGunnar Jensen  
AvdelningschefNina Morling  
Enhetschef

### **Sammanfattning**

Fokus Skärholmen är en satsning som syftar till en bred utveckling av stadsdelområdet Skärholmen och avsikten är att tillföra stadsdelarna nya bostäder samt förbättrade stadskvaliteter. En avgörande målsättning är också att stärka den sociala hållbarheten i stadsutvecklingsområdet. I projektet prövas även nya arbetsprocesser där större och mer generella detaljplaner tas fram och markanvisningar sker i senare skeden än normalt i staden.

**Exploateringskontoret**  
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 264 93  
Växel 08-508 276 00  
Louise.bill@stockholm.se  
exploateringskontoret@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
stockholm.se

Exploateringskontoret föreslår att exploateringsnämnden direktanvisar ca 60 lägenheter i så kallade Stockholmshus till AB Stockholmshem inom planområdet Mälaräng som är ett delprojekt i Fokus Skärholmen. Bebyggelsen är enligt samrådsförslag tänkt att uppföras i form av ett kvarter i anslutning till Skärholmsvägen som byggs om till stadsgata.

I samband med denna markanvisning ändras också anvisat område för tidigare genomförd markanvisning (ExplN 2017-10-12 §16, Dnr E2017-03104), till att avse bygg rätt inom samma kvarter som markanvisning enligt detta ärende avser. Se illustration på sidan 3. Tilläggsavtal tecknas avseende ändringen.

Kontoret ser positivt på projektet som ger ett mycket välbehövligt tillskott av bostäder i Skärholmen. Bygg rätten som föreslås anvisas för Stockholmshus är belägen i det föreslagna kommande nya bebyggelseområdet Mälaräng.

Marken avses upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Arbete med detaljplan pågår inom ramen för Fokus Skärholmen

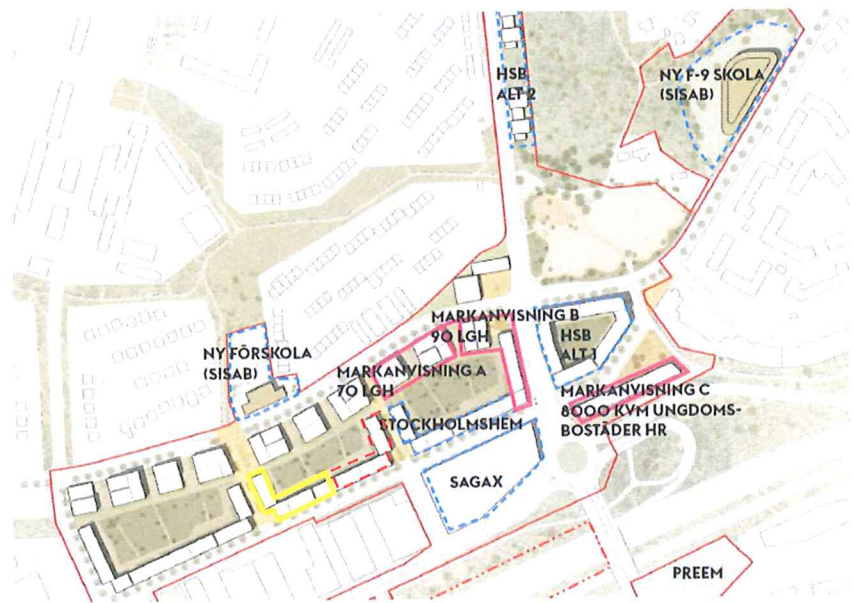
## **Bakgrund till markanvisningen**

Exploateringskontoret har tillsammans med AB Stockholmshem studerat möjligheterna för Stockholmshus inom planområdet Mälaräng inom Fokus Skärholmen. Aktuellt område ägs av staden.

Genom ombyggnation av trafikplats Bredäng skapas utrymme för byggnation av ca 1000 tillkommande bostäder med tillhörande närservice. Genom att riva delar av Skärholmsvägen skapas utrymme för att bygga upp en ny gatu- och kvartersstruktur. För att skapa bra boendemiljöer planeras bebyggelsen utformas i storkvarter med lamellbyggnader med genomgående bostäder mot E4 söder om området. Dessa lamellers mått kan lämpa sig väl för byggnation av Stockholmshus. Inne i, de åt söder slutna, kvarteren skapas tysta gårdsmiljöer som utformas som gemensamma gårdar för de omslutande bostadshusen. Delar av gårdarna underbyggs med gemensamma garage för bostadsparkering.

Bolaget har under de senaste fem åren fått 18 markanvisningar om totalt 2 636 lägenheter. En av markanvisningarna avser ca 90 lägenheter inom angränsande del av Mäläräng.

För markanvisningsområdet gäller detaljplan 6017 som anger området för trafikändamål. Förnärvarande pågår samråd för ändring av detaljplanen.



Utsnitt ur illustrationskarta för planområdet Mäläräng med planområdesgränsen illustrerad med tunn röd begränsningslinje och den föreslagna markanvisningen till Stockholmshem markerad med gul heldragen linje. Tidigare anvisat område, markerat med blå streckad linje, flyttas till område markerat med röd streckad linje.



## Tidigare beslut

### Tidigare beslut Fokus Skärholmen

<b>Datum</b>	<b>Nämnd/ Kontor</b>	<b>Beskrivning</b>
2015-12-10	Sbn	Start-PM Fokus Skärholmen
2016-03-22	Expln	Utredningsbeslut för Fokus Skärholmen
2016-11-10	Expln	Markanvisning till ankarbyggare för 5 större utredningsområden – Vårbergsvägen, Skärholmsdalen (tidigare Södra Skärholmsvägen), Mälaräng, Ålgrytevägen och Kråksätra (tidigare Björksätravägen/Kråksätrabacken).
2017-09-04	KF	Inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen
2017-10-12	ExplN	Markanvisning till Stockholmshem

## Fokus Skärholmen

Fokus Skärholmen är en satsning som syftar till en bred utveckling av stadsdelområdet Skärholmen som inkluderar Vårberg, Skärholmen, Sätra och Bredäng. Satsningen Fokus Skärholmen är förvaltningsövergripande och avsikten är att tillföra stadsdelarna 4000 bostäder i nya detaljplaner till 2018, samt förbättrade stadskvaliteter. En avgörande målsättning är också att stärka den sociala hållbarheten i stadsutvecklingsområdet.

Det övergripande målet för Fokus Skärholmen är att bidra till Vision 2040 - Ett Stockholm för alla. Där är staden sammanhållen och tillgänglig utan fysiska och sociala barriärer. Målet är att med utgångspunkt i Skärholmens lokala förutsättningar tillföra nya värden och skapa en trygg och levande stadsdel.

Ny bebyggelse ger bostäder men också möjlighet att forma trygga och orienterbara stadsrum, skapa nya målpunkter samt länka ihop områden till mer sammanhållna stadsmiljöer. Genom att stärka stadsdelens lokala centra ges förutsättningar för fler arbetsplatser och service. Tillgången till parker, idrottsplatser och kulturverksamheter ska utvecklas så att fler barn och ungdomar ges möjligheten att engagera sig på fritiden. Skolor

och förskolor är en förutsättning för att skapa goda uppväxtvillkor och utbildning men utgör också viktiga mötesplatser i stadsdelarna. Mälaräng utgör en viktig del i att länka samman Bredäng-Mälarhöjden-Fruängen i ett område som idag mer eller mindre utgör en barriär.

Fokus Skärholmen har även ett särskilt uppdrag att utgöra profilprojekt för socialt hållbar stadsutveckling. Uppdraget innebär att särskilt synliggöra det lokala perspektivet och implementera de aspekter av stadsbyggandet som är betydelsefulla för en socialt hållbar stad.

## Nya arbetsprocesser

Exploateringskontoret har i uppdrag att tillsammans med stadsbyggnadsnämnden pröva nya metoder för effektiva processer såsom större generella detaljplaner och processer där detaljplaner föregår markanvisningar. Syftet är att öka volymen i bostadsbyggandet, minska detaljstyrningen i detaljplanerna och skapa snabbare planprocesser. I och med detta uppdrag prövas nya arbetssätt inom vissa av delprojekten i Fokus Skärholmen varav Mälaräng är ett. I dessa större områden, där staden har rådighet över majoriteten av marken, har planarbetet bedrivits med stöd från så kallade ankarbyggare fram till samråd. Merparten av markanvisningarna i dessa områden sker därav senare under planprocessen än vanligt. Detta innebär bland annat att staden till en början står för kostnader för nödvändiga utredningar under planarbetet som vanligtvis bekostas av byggare.

## Stockholmshus

I Stockholms stads budget 2015 tydliggörs att takten på bostadsbyggandet ska öka och att fokus ska ligga på hyresrätter. Som en del i detta ska de kommunalägda bostadsbolagen fördubbla sitt bostadsbyggande. Kommunfullmäktige har gett de kommunalägda bostadsbolagen, stadsbyggnadskontoret, Exploateringskontoret och trafikkontoret i uppdrag att ta fram en process och ett koncept som ska bidra till sänkta byggkostnader och därmed minska boendekostnaderna. Resultatet av detta arbete är Stockholmshuset. Ett Stockholmshus ska vara ett bra exempel på hur en hustyp kan byggas med hög kvalitet avseende god arkitektur och bra material, och de måste kunna förhålla sig till olika typer av befintlig bebyggelse.

## Markanvisning

Detaljplaneförslaget innehåller nybyggnation av ca 60 lägenheter i Stockholmshus. Lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.

Exploateringsens innehåll och utformning prövas vidare inom pågående planprocess.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

Marken avses upplåtas med tomträtt. Parkering inom planområdet Mälaräng ska i huvudsak lösas i gemensamma garage inom respektive kvarter. I det kvarter som nu anvisas inom Mälaräng är garaget föreslaget att placeras i den del som anvisas till Stockholmshem.

Bolaget ska följa Stadens hållbarhetskrav samt lägga särskilt fokus på de sociala hållbarhetsaspekterna som finns inom ramen för Fokus Skärholmen.

I samband med denna markanvisning ändras också anvisat område för tidigare genomförd markanvisning (ExpIN 2017-10-12 §16, Dnr E2017-03104), till att avse bygggrätt inom samma kvarter som markanvisning enligt detta ärende avser. Se illustration på sidan 3. Tilläggsavtal tecknas avseende ändringen.

## Ekonomiska konsekvenser för staden

Ekonomiska konsekvenser för fokusområde Mälaräng har tidigare presenterats inför inriktningsbeslut. Markanvisningen följer de ekonomiska ramar som Exploateringsnämnden tidigare beslutat om, inriktningsbeslut 2017-06-08, dnr: E2017-01270.

Marken avses upplåtas med tomträtt.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.



## Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

## Bostadsbebyggelse

Den aktuella exploateringen avser ca 60 lägenheter i hyresrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns 8 812 lägenheter i hyresrätt, vilket motsvarar 62% av det totala bostadsbeståndet i stadsdelen. Inom Mäläräng planeras för att hälften av byggrätterna för nya bostäder ska kunna upplåtas med tomträtt för hyresrätter. Den andra hälften avses försäljas för bostadsrättsproduktion.

## Miljö

Övergripande miljöaspekter för Fokus Skärholmen har studerats i samråd med miljöförvaltningen. Fördjupat arbete avseende miljökonsekvenser hanteras inom pågående planarbete.

För att skapa bra boendemiljöer planeras bebyggelsen utformas i storkvarter med lamellbyggnader med genomgående bostäder mot E4 söder om området. Inne i, de åt söder slutna, kvarteren skapas tysta gårdsmiljöer som utformas som gemensamma gårdar för de omslutande bostadshusen. Delar av gårdarna underbyggs med gemensamma garage för bostadsparkering. Genom att gårdarna endast delvis blir underbyggda skapas förutsättningar för en god dagvattenhantering inom området.

## Kompensation för ianspråktagen grönyta

Grönstrukturen föreslås i detaljplaneförslaget utvecklas med nya parker, förstärkta kopplingar och omvandling av ytor för trafikändamål till bostadskvarter. Grönytefaktor och eventuella kompensationsåtgärder för förlorade naturvärden i samband med exploateringen kommer att studeras under planprocessen för hela planområdet.

## Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav samt eftersträva målet för ”hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2012-2015 ”Hållbar energianvändning”.



## Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Området som bebyggs har mycket små terrängskillnader.

## Påverkan på barn

Inom Fokus Skärholmen sjösätts Stockholms stads nya metod med *Integrerad* barnkonsekvensanalys. Syftet är att kartlägga barnens perspektiv på utemiljön genom dialoger för att sedan formulera mål i planprojekten som ska bidra till att skapa bra närmiljöer för barn i alla åldrar inom Skärholmens stadsdelsområde. Arbetet med barnkonsekvensanalysen fortsätter inom ramen för planarbetet.

Inom planområdet för Mälaräng planeras för en ny skola åk F-9 med idrottshall. Mellan skolan och de nya bostadskvarteren kommer gång- och cykelbanenätet att uppgraderas för att säkerställa säkra skolvägar. I anslutning till bostadsområdet kommer Slättgårdsparken att uppgraderas till en stadsdelspark med utökade funktioner för de närboendes rekreation.

## Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. Medel för konst avsätts per delprojekt inom Fokus Skärholmen. Medel från flera projekt föreslås kunna riktas till samma åtgärd om detta bedöms ge mest nytta för stadsdelen. Medel och konstnärlig gestaltning redovisas i kommande genomförandebeslut.

## Genomförandefrågor

### Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå till och med 2018. Byggstart för allmän platsmark inom Mälaräng kan

tidigast ske 2019 och utbyggnaden förväntas ske etappvis och sträcker sig över flera år. Byggstart på kvartersmark bedöms tidigast kunna ske 2023.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploatören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske under 2018.

### **Risker och osäkerheter**

Större risker kopplade till stadens investeringar är framförallt att ledningsomläggningar, ombyggnad av Murmästarvägen och Trafikplats Bredäng, rivning av delar av Skärholmsvägen samt att utbyggnad av ny infrastruktur blir dyrare än bedömt i detta tidiga skede.

Tidplanen för utbyggnad av planområdet kan påverkas av Trafikverkets utbyggnad av Förbifart Stockholm, då områden angränsande till Murmästarvägen används för etableringsytor för byggnationen av Förbifarten samt av behovet av att flytta en bensinstation inom planområdet.

Kopplat till de nya arbetsprocesserna som prövas inom Fokus Skärholmen och att markanvisningar delvis kommer att ske efter antagen detaljplan innebär risk att genomförandebeslut behöver fattas innan framtida intäkter för staden är säkerställda. Att markanvisa delar av planområdet minskar denna riskexponering något.

### **Kommunikation**

Delprojektet har en upprättad kommunikationsplan inom ramen för hela fokusområdet Skärholmen. Av den framgår vilka intressenter och mottagare av information som identifierats och hur olika kanaler ska användas för att kommunicera vad som sker i projektet.

Kontoret är delaktigt i projektet i nära samarbete med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen. Miljöförvaltningen, trafikkontoret, utbildningsförvaltningen och idrottsförvaltningen är också involverade i projektet.

Ett arbete för att identifiera kommande behov av förskolor och bostäder enligt LSS eller SoL är initierat och sker i dialog mellan berörda förvaltningar.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Skärholmens stadsdelsnämnd.

### **Kontorets sammanfattande bedömning**

Kontoret ser positivt på markanvisningen till Stockholmshus inom Mälaräng. Markanvisningen är ett viktigt steg i den kommande utvecklingen inom planområdet.

**Slut**





**Handläggare**  
Nina Morling  
08-508 265 20**Till**  
Exploateringsnämnden  
2018-02-01

## **Markanvisning för bostadsändamål inom del av fastigheten Sätra 2:1 i Bredäng till Sveafastigheter Bostad AB. Fokus Skärholmen**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Sätra 2:1 till Sveafastigheter Bostad AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Håkan Falk  
FörvaltningschefGunnar Jensen  
AvdelningschefNina Morling  
Enhetschef

### **Sammanfattning**

Fokus Skärholmen är en satsning som syftar till en bred utveckling av stadsdelområdet Skärholmen och avsikten är att tillföra stadsdelarna nya bostäder samt förbättrade stadskvaliteter. En avgörande målsättning är också att stärka den sociala hållbarheten i stadsutvecklingsområdet. I projektet prövas även nya arbetsprocesser där större och mer generella detaljplaner tas

fram och markanvisningar sker i senare skeden än normalt i staden.

Exploateringskontoret har genom att använda markanvisningsförfarandet direktanvisning efter jämförelseförfarande valt ut Sveafastigheter Bostad AB för delområde inom planområdet Mälaräng.

Exploateringskontoret föreslår att exploateringsnämnden direktanvisar ca 90 lägenheter till Sveafastigheter Bostad AB inom planområdet Mälaräng som är ett delprojekt i Fokus Skärholmen. Bebyggelsen är enligt samrådsförslag tänkt att utformas i form av lamellhus längs nya gator inom området.

Genom ombyggnation av trafikplats Bredäng skapas utrymme för byggnation av ca 1 000 tillkommande bostäder med tillhörande närservice. Genom att riva delar av Skärholmsvägen skapas utrymme för att bygga upp en ny gatu- och kvartersstruktur. I jämförelseförfarandet har åtgärder för social hållbarhet utvärderats och projektet bedöms kunna bidra till ett mer socialt hållbart Skärholmen utifrån de åtaganden som Sveafastigheter Bostad AB åsätter sig i samband med markanvisningen.

Marken avses upplåtas med tomträtt.

Markanvisningen följer de ekonomiska ramarna i inriktningsbeslutet för Fokus Skärholmen som fattades av kommunfullmäktige den 4 september 2017. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Arbete med detaljplan pågår inom ramen för Fokus Skärholmen.

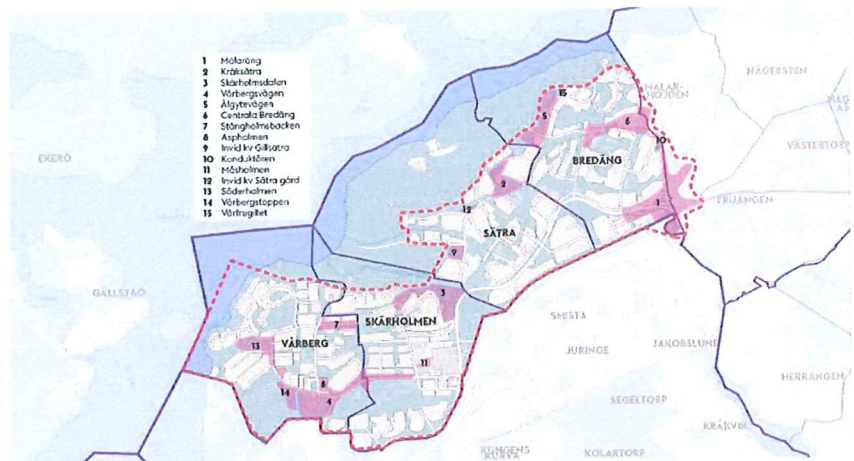
## **Bakgrund till markanvisningen**

Fokus Skärholmen är en satsning som syftar till en bred utveckling av stadsdelsområdet Skärholmen som inkluderar Vårberg, Skärholmen, Sättra och Bredäng. Satsningen Fokus Skärholmen är förvaltningsövergripande och avsikten är att tillföra stadsdelarna 4000 bostäder i nya detaljplaner till 2018, samt förbättrade stadskvaliteter.

Fokus Skärholmen har även ett särskilt uppdrag att utgöra profilprojekt för socialt hållbar stadsutveckling. Uppdraget innebär att särskilt synliggöra det lokala perspektivet och

implementera de aspekter av stadsbyggandet som är betydelsefulla för en socialt hållbar stad. Målet är att med utgångspunkt i Skärholmens lokala förutsättningar tillföra nya värden och skapa en trygg och levande stadsdel.

I Fokus Skärholmen prövas en process med större mer generella detaljplaner och processer där detaljplaner föregår markanvisningar. Det aktuella markanvisningsområdet hör till de delprojekt där en process för att åstadkomma mer flexibla detaljplaner prövas.

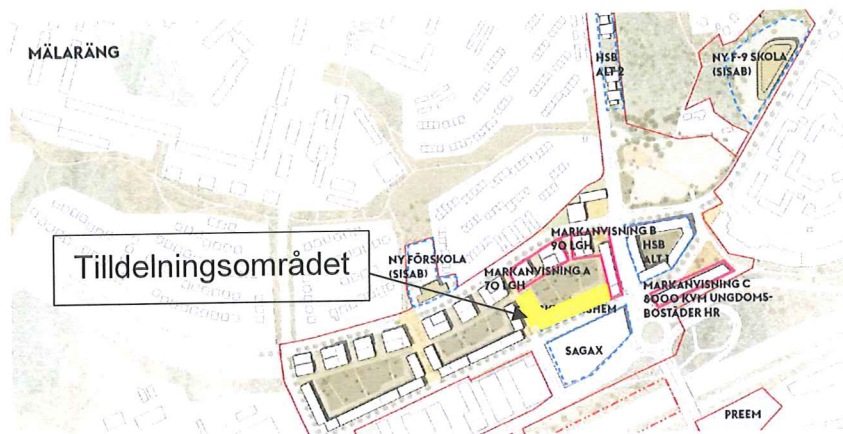


Karta över Skärholmens stadsdelsområde med delprojekt inom Fokus Skärholmen. Detta ärende avser markanvisning inom delprojektet Mälarring, nr 1 i kartan.

Resterande markanvisningar har enligt tidigare tjänsteutlåtande för inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen föreslagits ske i två skeden för de ovan angivna projekten – dels efter samråd och dels efter antagen detaljplan. Under hösten har intresserade byggherrar haft möjlighet att ansöka om markanvisning för totalt sex utvalda delområden, s k tilldelningsområden, inom tre planområden; Mälarring, Skärholmsdalen och Vårbergsvägen. Dessa planområden har parallellt med jämförelseförfarande varit på samråd.

I Jämförelseförfarandet inkom flera förslag med starka idéer om hur arbetet med byggnad av en socialt hållbar stad kan bedrivas. Fler förslag än vad som var tänkt att tilldelas markanvisningar i detta skede. Sveafastigheter Bostad AB levererade ett erbjudande som motiverar att redan i nuläget föreslå ytterligare en markanvisning. Detta ärende avser därför en markanvisning omfattande ca 90 lägenheter inom planområdet för Mälarring i direkt anslutning till de byggrätter som anvisades i jämförelseförfarande..





Planområdet Mälaräng med tilldelningsområdena markerade. Detta ärende avser markanvisning för område markerat med gul avgränsning.

I jämförelseförfarandet gjordes utvärdering av inkomna ansökningar gjorts utifrån jämförelsekriterier. Dessa kriterier har framförallt avsett åtgärder för att stärka social hållbarhet i stadsdelen samt ambitioner för gestaltungs- och stadsbyggnadskvalitéer för de aktuella projekten. 47 ansökningar om markanvisning för hyresrätter, bostadsrätter eller båda delarna inkom inom Mälaräng i samband med jämförelseförfarandet.

Planområdet berör del av fastigheten Sättra 2:1 och för markanvisningsområdet gäller detaljplan 6017 som anger området för trafikändamål. Samråd för ändring av detaljplanen pågick fram till den 17 oktober.

## Tidigare beslut

### Tidigare beslut Fokus Skärholmen

Datum	Nämnd/ Kontor	Beskrivning
2015-10-27	Expln	Utredningsbeslut på delegation inom exploateringskontoret
2015-12-10	Sbn	Start-PM Fokus Skärholmen
2016-03-22	Expln	Utredningsbeslut för Fokus Skärholmen
2016-11-10	Expln	Markanvisning till ankarbyggare för 5 större utredningsområden – Vårbergsvägen, Skärholmsdalen (tidigare Södra Skärholmsvägen), Mälaräng, Ålgrötevägen och Kråksättra (tidigare Björksättravägen/Kråksättrabacken).



2017-09-04	KF	Inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen
------------	----	--

Utöver ovan beslut för Fokus Skärholmen markanvisades

- AB Stockholmshem cirka 80-90 lägenheter i s k Stockholmshus inom planområdet den 12 oktober 2017.
- Botrygg Förvaltningsfastigheter AB ca 70 lägenheter för hyresrättsbyggnation den 9 november 2017.
- Storstaden Bostad AB ca 90 lägenheter för bostadsrättsändamål den 9 november 2017.
- JM AB ca 140 ungdomsbostäder den 9 november 2017.

## Markanvisning

Detta ärende avser markanvisning av del av mittenkvarteret inom föreslagen kvartersstruktur väster om Bredängsvägen i planförslag S-Dp 2016-15389-54. Lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt och marken kommer att upplåtas med tomträtt. Denna markanvisning ges till bolaget Sveafastigheter Bostad AB.

Parkeringsplatser ska anordnas i garage eller parkeringsköp och behöver samordnas inom kvarteret. I kvarteren ges möjlighet att inrymma lokaler för centrumverksamhet i bottenvåningar mot gata och i vissa lägen ställs krav på lokaler.



Mäläräng med aktuellt tilldelningsområde utmarkerat.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas vidare i den fortsatta planprocessen.

Markanvisning sker efter jämförelseförfarande enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande. Byggherren förbinder sig till åtaganden angivna i ansökan om markanvisning, Bilaga 1. Detta avser exempelvis att åtaganden om åtgärder för ökad social hållbarhet ska genomföras och att det slutliga bygglovsförslaget uppfyller de ambitioner avseende gestaltning och kvalité som visats på i bolagets ansökan. Byggherren har även för avsikt att utreda möjligheten att söka statligt investeringsstöd för planerade bostäder i syfte att uppnå låga hyresnivåer, preliminärt ca 1450 kr/kvm och år.

Sveafastigheter Bostad bygger och förvaltar hyresbostäder i Storstockholm, Göteborg, Malmö, Uppsala, Västerås och Mälardalen. I beståndet finns förutom bostäder också offentliga lokaler såsom äldreboenden, gruppboenden, förskolor och skolor. Sveafastigheter Bostad AB har tidigare inte erhållit någon markanvisning i Stockholm.

## **Hur projektet uppfyller stadens mål**

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument. Projektet är en del utav Fokus Skärholmen och inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen fattades av kommunfullmäktige den 4 september 2017.

## **Bostadsbebyggelse**

Den aktuella exploateringen avser ca 90 lägenheter i hyresrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns 8 812 lägenheter i hyresrätt, vilket motsvarar 62% av det totala bostadsbeståndet i stadsdelen. Inom Mäläräng planeras för att hälften av byggrätterna för nya bostäder ska kunna upplåtas med tomträtt för hyresrätter. Den andra hälften avses försäljas för bostadsrättsproduktion.

## **Lokaler**

Ett arbete för att identifiera kommande behov av förskolor och bostäder enligt LSS eller SoL är initierat och sker i dialog mellan berörda förvaltningar för att dessa behov ska kunna tillgodoses i planeringen. Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de har

behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet motsvarande en gruppbostad om totalt 12 lägenheter samt tillhörande serviceutrymmen. Byggherren är informerad om stadsdelsförvaltningens önskemål.

## Miljö

Övergripande miljöaspekter för Fokus Skärholmen har studerats i samråd med miljöförvaltningen. Fördjupat arbete avseende miljökonsekvenser hanteras inom pågående planarbete.

För att skapa bra boendemiljöer planeras bebyggelsen utformas i storkvarter med lamellbyggnader med genomgående bostäder mot E4 söder om området. Inne i, de åt söder slutna, kvarteren skapas tysta gårdsmiljöer som utformas som gemensamma gårdar för de omslutande bostadshusen. Delar av gårdarna underbyggs med gemensamma garage för bostadsparkering. Genom att gårdarna endast delvis blir underbyggda skapas förutsättningar för en god dagvattenhantering inom området.

## Kompensation för ianspråktagen grönyta

Grönstrukturen föreslås i detaljplaneförslaget utvecklas med nya parker, förstärkta kopplingar och omvandling av ytor för trafikändamål till bostadskvarter. Grönytefaktor och eventuella kompensationsåtgärder för förlorade naturvärden i samband med exploateringen kommer att studeras under planprocessen för hela planområdet.

## Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav samt eftersträva målet för ”hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2012-2015 ”Hållbar energianvändning”.

## Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.



kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga.

### **Påverkan på barn**

Inom Fokus Skärholmen sätts Stockholms stads nya metod med *Integrerad* barnkonsekvensanalys. Syftet är att kartlägga barnens perspektiv på utemiljön genom dialoger för att sedan formulera mål i planprojekten som ska bidra till att skapa bra närmiljöer för barn i alla åldrar inom Skärholmens stadsdelsområde. Arbetet med barnkonsekvensanalysen fortsätter inom ramen för planarbetet.

### **Konstnärlig utsmyckning**

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. Medel för konst avsätts per delprojekt inom Fokus Skärholmen. Medel från flera projekt föreslås kunna riktas till samma åtgärd om detta bedöms ge mest nytta för stadsdelen. Medel och konstnärlig gestaltning redovisas i kommande genomförandebeslut.

### **Genomförandefrågor**

#### **Tidplan och kommande beslut**

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå till och med 2018. Byggstart för allmän platsmark inom Mälaräng kan tidigast ske 2019 och utbyggnaden förväntas ske etappvis och sträcker sig över flera år. Byggstart på kvarterersmark för det aktuella kvarteret bedöms tidigast kunna ske 2022.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploatören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske under 2018.

### **Risker och osäkerheter**

Större risker kopplade till stadens investeringar är framförallt att ledningsomläggningar, ombyggnad av Murmästarvägen och Trafikplats Bredäng, rivning av delar av Skärholmsvägen samt att utbyggnad av ny infrastruktur blir dyrare än bedömt i detta tidiga skede.

Tidplanen för utbyggnad av planområdet kan påverkas av Trafikverkets utbyggnad av Förbifart Stockholm, då områden angränsande till Murmästarvägen används för etableringsytor för



byggnationen av Förbifarten samt av behovet av att flytta en bensinstation inom planområdet.

Kopplat till de nya arbetsprocesserna som prövas inom Fokus Skärholmen och att markanvisningar delvis kommer att ske efter antagen detaljplan innebär risk att genomförandebeslut behöver fattas innan framtida intäkter för staden är säkerställda. Att markanvisa delar av planområdet minskar denna risk exponering något.

### **Kommunikation**

Fokus Skärholmen har en upprättad kommunikationsplan inom ramen för hela fokusområdet Skärholmen. Av den framgår vilka intressenter och mottagare av information som identifierats och hur olika kanaler ska användas för att kommunicera vad som sker i projektet.

Kontoret är delaktigt i projektet i nära samarbete med stadsledningskontoret, stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen. Miljöförvaltningen, trafikkontoret, utbildningsförvaltningen och idrottsförvaltningen är också involverade i projektet.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Skärholmens stadsdelsnämnd.

### **Kontorets sammanfattande bedömning**

Kontoret ser positivt på markanvisningen inom Mäläräng. Markanvisningen är ett viktigt steg i den kommande utvecklingen inom planområdet. De åtgärder för social hållbarhet som bolaget åtar sig genomföra kopplat till markanvisningen anses också bidra till ett mer socialt hållbart Skärholmen.

### **Slut**

### **Bilagor**

1. Markanvisningsansökan



sveafastigheter

bostad Part of Brunswick Real Estate



## FOKUS SKÄRHOLMEN

Markanvisning B i Mäläräng

## Ansökan om direktanvisning med jämförelseförfarande i Fokus Skärholmen

Vi ansöker om markanvisning för följande platser i följande rangordning:

1. Markanvisning B i Mälaräng.
  - Vi önskar att bygga alla 90 lägenheterna som hyresrätter.
2. Markanvisning A i Mälaräng
  - Vi önskar att bygga alla 70 lägenheterna som hyresrätter.
3. Markanvisning C i Mälaräng
  - Ungdomsbostäderna önskar vi bygga som hyresrätter.

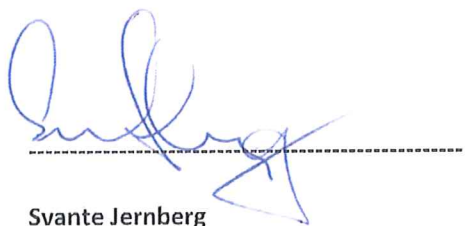
**Bolagsnamn: Sveafastigheter Bostad AB**

**Organisationsnummer: 556985-1271**

**Kontaktperson: Harry McNeil, Hållbarhetschef Sveafastigheter Bostad, 0733-312211**

[harry.mcneil@sveafastigheter.se](mailto:harry.mcneil@sveafastigheter.se)

**Firmatecknare: Svante Jernberg (Registreringsbevis bifogas) med rätt att företräda bolaget.**



**Svante Jernberg**  
**VD Sveafastigheter Bostad AB**  
**Nacka, 2017-09-27**



## TILDELNINGSSOMRÅDE

### Stadsbyggnad med levande och aktiva bottenvåningar

Det lokala perspektivet är nyckeln. Vi gestaltar våra kvarter med stor omsorg och lekfullhet för att skapa allsidiga och samtidigt prisvärda boendemiljöer. Befintliga verksamheter, initiativ, byggnader och platser är en tillgång och ska ges möjlighet att utvecklas ihop med det nya. Vi kommer arbeta med tydliga processer för delaktighet och demokratisk grund: Skärholmen ska utvecklas med utgångspunkt i det som finns idag och i dialog med Skärholmsborna. Vi ska skapa en sammanhållen och varierad stadsdel med stor variation i arkitektonisk utformning, platser, hus och uttryck. Vi vill bidra med en ny årsring med levande och innehållsrik arkitektur och urbana kvaliteter som kompletterar området. Mälaräng ska vara en stadsdel där alla får plats och kan känna tillhörighet. Stadsdelen ska vara öppen, inbjudande, leva året runt och på alla tider av dygnet. Barn och ungas behov ska tas tillvara när kvarteren utvecklas. Konst och kultur bidrar till attraktivitet, identitet och förändring.

Vi skapar levande och aktiva entrévåningar som präglas av trygghet: Vi kommer att engagera verksamheter som är öppna, har väl belysta lokaler och som har öppettider såväl under dygnets mörkare som ljusare tider. Lika viktigt är Möten: Vi prioriterar verksamheter som bidrar till möten mellan boende såväl inom kvarteret som inom stadsdelen. Här samarbetar vi bland annat med lokala kultur och idrottsföreningar.

Vi har inlett konkret samarbete med bland annat Fryshuset och med gårdsvårdar. Levande entrévåningar är centralt. Vi vill få en variation av verksamheter med olika öppnings- och stängningstider vilka tillsammans är öppna större delen av dygnet – såsom café, gym, ev. tvättstuga i gatuplan, butiker och vissa kontor. På entréplan ska vi skapa bokningsbara gästlägenheter. Aktivitetslokalen har stort kök. Lokalen kan nyttjas av föreningar i området genom samnyttjande. Bygga "arbets/studera-hemifrån-rum: ett rum med mindre arbetsplatser som går att låna för de boende och gör det enklare att studera eller välja bort resan till jobbet vissa dagar. Huvudentréerna ska placeras mot gata med omsorgsfull gestaltning. När vi utformar utemiljöer i våra kvarter vill vi skapa uterum som präglas av både lugn och ro men också möjlighet till mötesplatser, samt lekplatser och bra sittplatser. Samtidigt vill vi skapa takterasser och växthus på tak.

### Lägenhetsfördelning område B

Där område B rymmer både "tjockhus" och gatuhus krävs det ett samordnat tänk kring småskalighet och variation, både avseende fasaderna och taklandskapet. Gatuhuset kräver sina längre sammanhållna fasader med avseende på buller medan tjockhusen ett annat grepp med högre grad av uppbrutenhet. Det lilla kvarterstorget i korsningen har stor potential som halvoffentlig plats i korsningen som blir ett hjärta för Mälaräng. Här etablerar vi gärna ett café. Tillsammans med den inre storgården, där vi skapar mindre gårdsrum möjliggöra olika mötes- eller egna uterum för de boende. Vi möjliggör odlingslådor, växthus och fruktträd.

I område B Mälaräng kan vi i punkthuset och gatuhuset bygga tre femrumslägenheter och en enrumslägenhet per våningsplan samt våningsplan med fyror, beroende på detaljplanen. Femmorna är möjlig att bygga med två ingångar som ger ingång till eget ungdomsrum. Vi skapar prisrimliga bostäder genom yteffektiva 4:or och 5:or och att ha funktionen i fokus. Vår femrumslägenhet till exempel kostar ca 11 500 kr/månad. Totalt: 30 femrumslägenheter, 10 enrummare, 25 fyrrumslägenheter och 25 tvårumslägenheter.



# Integration och nätverkande

Focken, Västerås

Sveafastigheter Bostad har byggt fyra punkthus i det eftertraktade området Öster Mälarstrand i Västerås där punkthusen är 13 våningar höga och där vissa av lägenheterna har panoramautsikt över Mälaren och hamnen.

Arbetet med att bygga stora lägenheter, höga hus och få alla uthyrda har gått mycket effektivt. De fyra huskropparnas fasadmateriäl består av puts och plåt samt stora balkonger. I detta projekt har vi byggt större lägenheter med fyra ROK som kan göras om till fem ROK där familjer med flera barn kan bo i.

För att skapa trygghet, mötesplatser och en trevligare atmosfär har vi på Sveafastigheter Bostad skapat en utegård med bland annat odlingslådor, lekpark, damm och plåsklek samt plats för grill. Vi har skapat en hemtrevlig gård som bidrar till gemenskap och integration i ett trivsamt bostadsområde. För att bidra till ett hållbart resande erbjuder vi våra hyresgäster en cykel- och bilpool. Sveafastigheter Bostad har egen förvaltning med lokal fastighetskötare från Västerås på plats för att ge hyresgästerna bästa tänkbara service. Dessutom har Sveafastigheter Bostad ett samarbete med digitala sociala plattformen Local Life där målet är att få en ny typ av integration och boendenätverk samt en plats för fördelning av varor, tjänster och tankar kan göras.

Nyligen genomfördes en nyproduktionsundersökning (AktivBo) med ett deltagande på 75% där hela 90% av hyresgästerna var nöjda med utförandet av byggnaden och 98,5% av hyresgästerna kan rekommendera Sveafastigheter Bostad.

Under sommaren 2017 anställdes ungdomar som gick yrkesgymnasium för att utföra en del mät- och mätarbeten i trapphusen, med syftet att ge första jobbet med kunskaper och meriter till dem. Det är viktigt för Sveafastigheter att personer kommer in i arbetsmarknaden men även att boenden lätt kan kommunicera med varandra för att skapa ett tryggt kvarter.

## Fakta, Genuangatan 3, 5, 7, 9

196

Antal lägenheter

65 m<sup>2</sup>

Lägenhetens snittstorlek

2015

Byggsätt

2017

Inflytt

4 Arkitektur & Forum

Arkitekt

Ulf Edvardsson (021-39 17 91)

Projektledare, kommun



# Social hållbarhet, Grönska och Bostadskvalité

Nya gatan, Nacka

I direkt anslutning till Nacka Forum ska Sveafastigheter Bostad bygga 181 våplanerade lägenheter i kvarterstruktur. Social hållbarhet, grönska och bostadskvalité är i fokus. Vi kommer att upplåta ett trapphus med ca 25 lägenheter som trygghetsboende.

Bottenvåningen på trygghetsboendet kommer att inrymma lokaler avsedda för aktiviteter såsom gym, yoga, dans, verkstad eller annat. Huskropparna är uppdelade i flera volymer med variation i färg och byggnadshöjd samt har antingen gröna tak eller solpaneler. Fasaden är unik där ena byggnaden har en gläsfasad som släpper in mycket ljus.

Balkongerna och växtligheten ger en injektion av liv och grönska till stadens nya gaturum. I sockelvåningen, av tegel, finns lokaler för butik, café och verksamhetslokal. På gården finns träd, kryddodling och en gemensam uteplats för de boende, som bidrar till mötesplatser och gemenskap. Därtill ska boende få tillgång till elfordonspool och cykelpool.

Nya gatan kommer att bli ett kvarter där människor med olika bakgrunder, civilstånd och åldrar möts vilket vi tror kommer bidra till att skapa integration. Det är viktigt att alla har chansen att få en bostad och därför har Sveafastigheter Bostad övernått 10% av lägenheterna som byggs till kommunens kö så de kan hyra ut dessa till människor som står utanför den ordinarie bostadsmarknaden. Vi har annars en egen bostadsko. Genom samarbetet med Nacka kommun om den sociala hållbarheten i projektet och lyhördhet till deras önskemål fick Sveafastigheter direkt markanvisning i Alta om 30 lägenheter. Dessa lägenheter skall hyras ut till hyresgäster från kommunens kö för människor som idag står helt utanför den ordinarie bostadsmarknaden.

Adress: I Nacka Kommun

Antal lägenheter 181

Uthyrbar lokalarea 1600 m<sup>2</sup>

Lägenhetens snittstorlek 56 m<sup>2</sup>

Byggestart 2019

Inflytt 2021

Projektledare, kommun

Arkitekt

Therese Rosberg (08-7188571)

Kirsch + Dereka Arkitekter & Urban Design Arkitekter

2



# Ekologisk hållbarhet

Ulleråker i Uppsala

I Uppsala ska området Ulleråker byggas ut och bli en klimatsmart och tät stadsdel med varierande fasader och gestaltning. Sveafastigheter Bostad bygger vi ca 130 hyresrätter samt ca 3000 kvm lokaler i levande bottenvåningen som bland annat kommer att innehålla en livsmedelsbutik.

I projektet har stor vikt satts på de ekologiska hållbarhetsfrågorna. Dagvattenhanteringen är central då Ulleråker ligger på Uppsalas dricksvattentäkt. Sveafastigheter Bostad har i ett forskningsprojekt tillsammans med SLU och landskapsarkitekten Morf utformat dagvattenlösningar som är innovativa men också synliga för att öka kunskapen hos våra hyresgäster kring dagvattenhanteringen. Som del av ett annat forskningsarbete kommer träd på den befintliga plusten att flyttas under produktionstiden, för att sedan planteras tillbaka på gårdsbjälklaget i genomgående schakt.

Adress: Ulleråkersvägen

Antal lägenheter 127

Uthyrbar lokalarrea 3000 m<sup>2</sup>

Lägenhetens snittstorlek 57 m<sup>2</sup>

Byggstart 2018

Inflytt 2019

Arkitekt Belatchew-Akhty Akte

Projektledare, kommun Ulrica Ström (018-7274568)





## SOCIAL HÅLLBARHET, TRE ÅTGÄRDER

### Boende och stadsmiljöer för lokala behov

Sveafastigheter har egen förvaltning. Det ger närhet till de boende och möjliggör boendes delaktighet. Vi accepterar bidrag som inkomstkrav, en viktig rättvisepprincip. Inkomstkraven är detsamma som Stockholms stads allmännyttiga bostadsbolag.

För att ytterligare uppfylla stadsdelsnämndens önskemål kommer vi att upprätta särskilt kösystem för personer som är folkbokförda eller kan visa att de bor i stadsdelsområdet. Alla i kön erbjuds 50 % av lägenheterna först. 50 % av lägenheterna förmedlas via Stockholms stads bostadsförmedling.

Vi har eget webbaserat kösystem som ger möjlighet att fördela utifrån geografiska parametrar. Det går också – om stadsdelen önskar – att fördela utifrån andra parametrar såsom trångboddhet, familjestorlek eller liknande.

Vi har även som policy att åta folk stå kvar i kön för att göra karriär inom beståndet, samt en möjlighet för att låta barnen använda föräldrars köpoäng vid första lägenhetsflyttning.

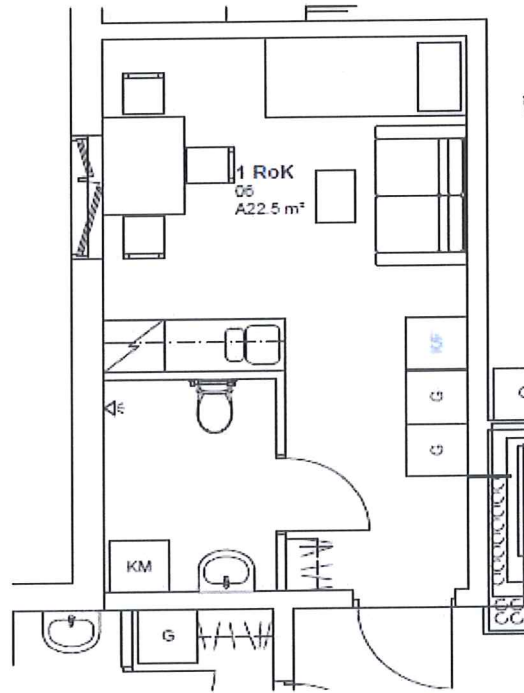
Om stadsdelsförvaltning identifierar individer som tidigare bott i Skärholmen och önskar erbjuda dessa boende, kan lägenheter även erbjudas denna grupp via den särskilda kön.

Minst 75 % av bostäderna – förutom i ungdomsboendet – byggs som yteffektiva fyror eller femmor. Det viktiga är inte bara stora lägenheter utan lägenheter där unga får möjlighet att ”stänga dörren om sig”. Vi vill skapa tre femrumslägenheter och etta på varje våningsplan. De som bor på våningsplanet eller har släktband kan ges förtur till ettan vilket ger möjlighet till generationsboende eller bra boende för ungas första boende.

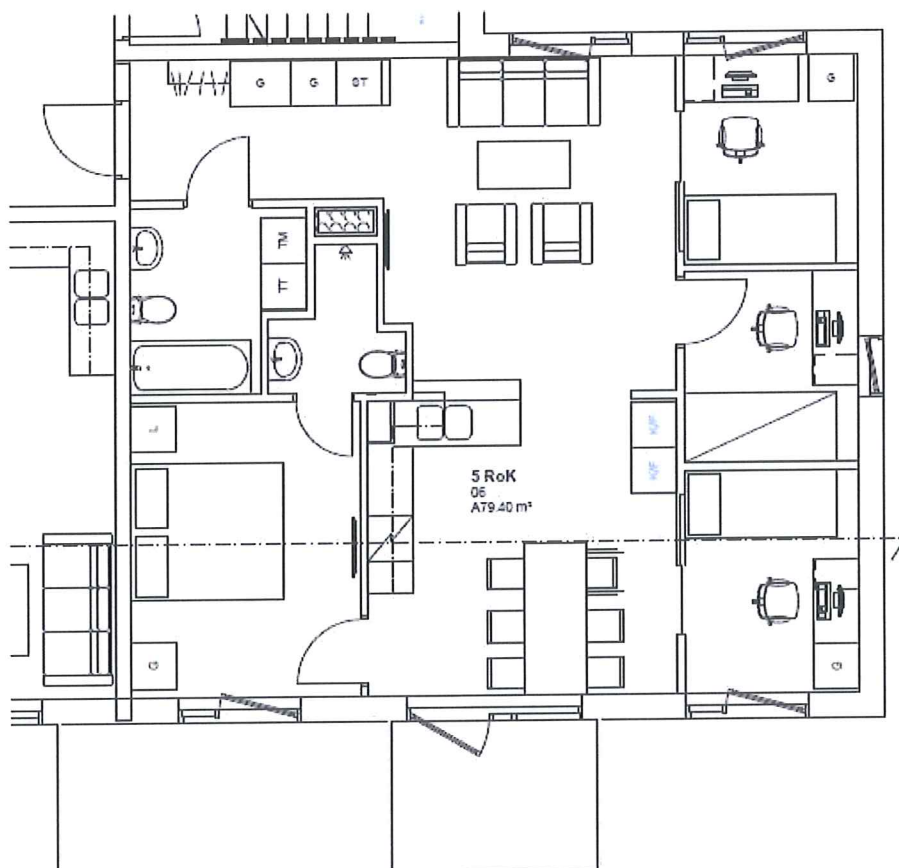
I alla våra boenden, och Skärholmen, upplåter vi om önskas 10 % av lägenheterna till personer som står utanför den ordinarie marknaden genom samarbete med socialförvaltningen.



Yteffektiv Etta på 22.5 kvm för ca 3950 kr/månad



**Fin femma på 79,4 m2 för ca 11.500 kr per månad**



## Sysselsättningsgraden bland 16- till 29-åringar

Vi har i andra projekt skapat arbete åt ungdomar. Vid upphandling av byggtreprenör är detta ett kriterium. Våra lägenheter är i egen förvaltning med lokalt anställda förvaltningschefer och vaktmästeri.

Vi kommer i samarbete med byggtreprenörer:

- Samarbeta med Jobbtorget under byggnation och förvaltning med fokus på lokal rekrytering, inkl informationsmöten/annonsering.
- Anställa eller hyra in 3-8 lokala 16-29 åringar under byggnation och varje sommar projektanställa eller hyra in 2-5 lokala 16-29-åringar till bostadsförvaltningen. Exakt antal är beroende på antalet tilldelade lägenheter. Lokal förvaltning är viktigt och därmed en viss storlek på hyresbeståndet.
- Samarbeta med lokala gymnasier, praktiksatsningar och utbildningsinsatser för att erbjuda minst fem 16-29-åringar löpande praktik- eller lärlingsplatser under byggnationen.
- Anställa lokal personal för förvaltning och vaktmästeri.

Vi vill skapa katalytisk effekt och tror på samarbete. Vi vill att de jobb vi kan erbjuda hjälper fler än bara de som anställs. Vi kommer därför också att:

- Lansera ett jobbsamarbete med Fryshuset Skärholmen, Arbete och Entreprenörskap. Det innebär att vi kommer erbjuda minst fem praktikplatser från deras matchningsinsatser. Fryshuset står för utbildning, kartläggning och matchning. Vi kommer en gång i halvåret föreläsa för ungdomarna i Fryshuset om fastighetsbranschen och arbetsmarknaden. Vi kommer även i samarbete med Fryshuset projektanställa 2-5 lokala informatörer och gårdsvårdar.



**FRYSHUSETS ETABLERINGSKURS**  
SAMARBETE MELLAN FRYSHUSETS FOLKHÖGSKOLAN OCH VO A&E

**FRYSHUSET**

**Riktlinjer**  
Fryshusets vision, Fryshusets värdegrund, Folkhögskolan (folkbildning), Nationell referensram för kvalifikationer SeQF, Agenda 2030 för hållbar utveckling mål 8.6

- 1. Inläring genom förståhändelsekunskap/ Learning by doing: teori, praktik, reflektion och handling
- 2. Utbildningsplan/ deltagarens inflytande
- 3. Fokus på läranderesultat
- 4. Återanpassnings formativprocess/Röda tråd/Studiebesök

• **UPPLEVELSEBASERAD UTBILDNING UBU**

- 1. Kartläggning  
Kartläggningsmaterial, kartläggningsamtal teknik, Dokumentationsmall
- 2. Matchning  
Kandidatbanken: CV, personligt brev  
Vakansbanken: Samarbete med våra företagspartner

• **KARTLÄGGNING- OCH MATCHNINGSPROCESS**

- 1. Formativprocess för språkinläring  
Läsa, Tala, Lyssna, Skriva genom UBU
- 2. Deltagarens och personalfördelning enligt SF1 nivåer
- 3. Färdig material för allabetisering: SF1 B,C,D, Bokcirkel, Dialogtema

• **SVENSKA OCH SAMHÄLLSKUNSKAP UNDERVISNING**

**ARBETE & ENTREPRENÖRSKAP SKÄRHOLMEN**

- Samarbeta med jobbförmedlingsföretaget Miljonbemanning i en satsning att få ut unga från Skärholmen i arbete. För varje person Sveafastigheter hyr in eller anställer garanterar Miljonbemanning att minst ytterligare en person får arbete. Miljonbemanning kommer att coacha medarbetarna till jobb och fungera som stödjande part mellan medarbetare och arbetsgivare. Vi kommer bjuda in fler byggherrar/företag med målet att ett stort antal lokala ungdomar får arbete.



### **Vi arbetar för dig!**

Miljonbemanning är ett bemanningsföretag med mål att göra samhället till en bättre plats för oss alla. Med jobben i fokus arbetar vi främst med personaluthyrning och rekrytering.

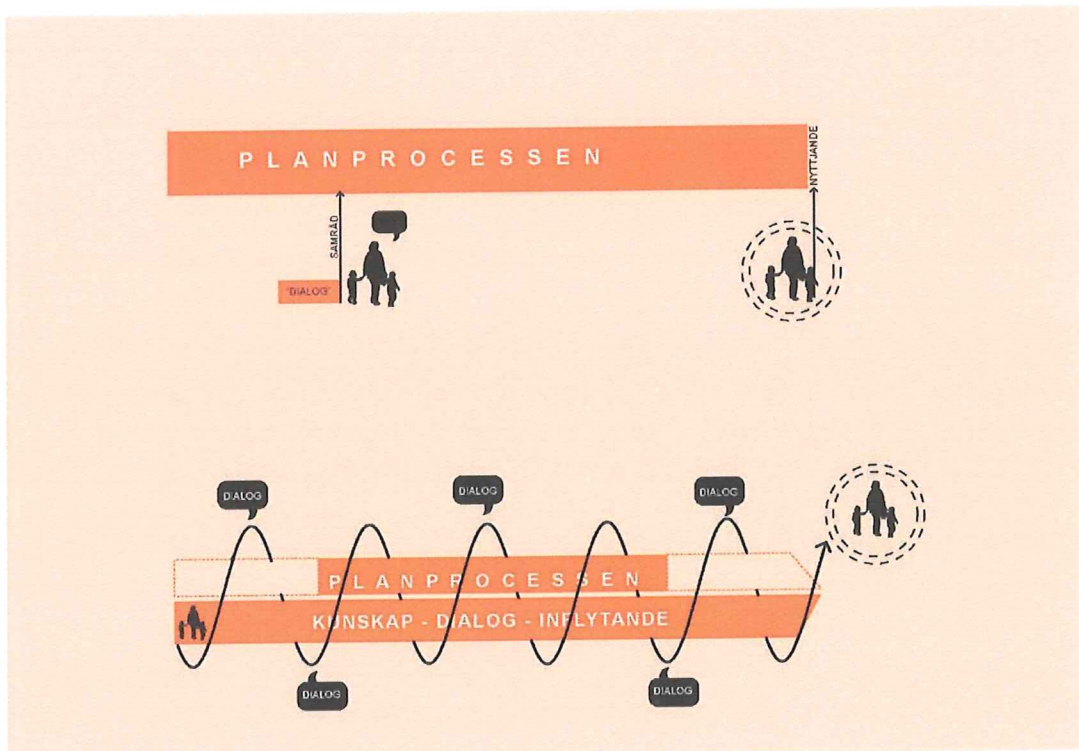
Vi erbjuder personaluthyrning och rekrytering, för jobb men även till utbildningar och andra events. Vår erfarenhet, överlägsna målgruppskännedom och gedigna databas ger oss ett övertag. Inga andra kan som vi matcha företags personalbehov med ambitiös och kompetent personal.



## Flickors och kvinnors tillgång till de offentliga rummen med ökad kunskap och delaktighet

Vi brinner för att skapa en stadsdel där människor med olika bakgrund får plats och känner tillhörighet. För att nå dit är en delaktighetsprocess som är både bred och lokalt förankrad avgörande. Vi jobbar uppsökande för att bredda representativitet. Då resurssvaga grupper lyfts breddas förståelsen för behoven liksom att gruppernas inflytande och kunskap om stadsbyggnadsprocessen ökar.

Vår normkritiska metod är processorienterad och synliggör rådande strukturer och normer inom stadsbyggnad. Kunskap, behov och erfarenheter från flickor och kvinnor blir en viktig komponent i planerings- och utformningsprocessen. Viktiga frågor att diskutera är tillgången till det offentliga rummet och trygghet.



Såväl dialog som utformning genomförs i samarbete mellan White och Sveafastigheter. Vi skapar en enhetlig process där delaktighet, design och stadsbyggnad går hand i hand.

White har gedigen erfarenhet av normkritiska processer genom bl.a "Flickrum i det offentliga" och Jämställd stadsplanering.

#### Planerade aktiviteter:

- Arkitekter, byggherre och byggtreprenör träffar en *referensgrupp* med 5-15 flickor och en referensgrupp med minst 5-15 vuxna kvinnor löpande minst fem gånger under planeringsprocessen.

- Vi ökar *kunskapen och delaktighet* genom en utbildningsserie om minst tre tillfällen i samarbete med Fryshuset Ungdomskultur och erbjuds tidigare skolklasser.

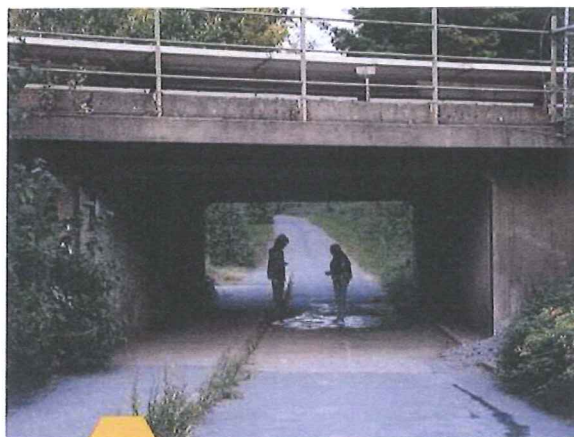
- *Konkreta åtgärder*, vi säkerställer att flickornas och kvinnornas delaktighet och förslag konkret påverkar den fysiska gestaltningen av husen och offentliga rummen.

- *Erfarenhetsåterföring*, vi kommer att bjuda in andra byggherrar i processen eller att ta del av resultaten så att erfarenheterna kan spridas.

- *Återkoppling*, resultatet återkopplas till såväl yrkesverksamma som brukare som deltagit i processen.

KRITIKSEMINARIUM  
ARBETET MÅGICK UNDER  
HÖSTEN 2015 OCH VÅREN 2016

## Flickrum i det offentliga



## TEAM

Sveafastigheter Bostads verksamhetsidé bygger på att erbjuda prisvärda boenden med effektiva planlösningar, smarta funktioner och attraktiva lösningar, vilket uppnås genom kostnadseffektivitet och närhet genom hela processen. Idag har bolaget cirka 350 lägenheter färdigställda eller i produktion. Dessutom finns 1400 lägenheter i planprocessen eller på kontrakt. Bolaget ägs huvudsakligen av management samt partners inom Brunswickgruppen

Bolaget har erfaren ledning och styrelse. I styrelsen sitter bland annat Anders Nylander, tidigare VD och ordförande för Atrium Ljungberg. Bolaget leds av Svante Jernberg och Lars Gärde. Före grundandet av Sveafastigheter Bostad tillhörde Svante och Lars ledningsgruppen i ByggVesta. Där utvecklade de, under en tioårsperiod, över 2 000 lägenheter

Sveafastigheter har långsiktig finansiering och stark genomförandeförmåga. Färdigställda lägenheter förvaltas i Sveafastigheter Hemvist, som ägs till 10 % av Sveafastigheter Bostad och 90 % av Kåpan Pensioner, är en långsiktig ägare av nyproducerade hyresbostäder. Samarbetet med Kåpan Pensionen borgar för ett stabilt bolag med långsiktig finansiering

En stark genomförandeförmåga säkerställs via nära samarbete med ett stort antal arkitekter och byggföretag, bland annat Belatchew Arkitekter, 3XN och H2 Entreprenad. Sveafastigheter Bostad har lång erfarenhet och kompetens av alla steg i byggprocessen. Från detaljplanearbetet, projektering till förvaltning. Genom att delarna som står för bygg, gestaltande och det lokala möts kan ett lärande arbetssätt hittas vilket vi vill ska genomsyra projektet genom dess framtagande. Vi ser gärna att en god och tät dialog sker mellan oss, kommunen och berörd stadsdelsförvaltning. Vi anser att det är viktigt att lokala intressenter får gehör för sina idéer och vi vill att de arbetar tätt ihop med våran projektgrupp.

Denna expertis kompletteras i Fokus Skärholmen med:

- experter inom stadsutveckling, jämställd statsutveckling och social hållbarhet genom White arkitekter och hållbarhetschef Harry McNeil
- en satsning på jobb till unga genom och minskat utanförskap genom samarbete med Fryshuset Skärholmen och Miljonbemannings
- säkerställande att stadsbyggnadsstrategierna för social hållbarhet och att gestaltungsprinciperna uppfylls – utöver White arkitekter - genom samarbete med Belatchew arkitekter samt Erik Jarlov grundare av Urban Design. Två arkitekter vi har samarbetat med i flera andra projekt.

Projektet från Sveafastigheters sida kommer ledas av Görel Hällqvist. Görel är Projektchef på Sveafastigheter Bostad med över 15 års erfarenhet från projektledning, bland annat från ByggVesta och Södertälje kommun. Görel är utbildad lantmätare från KTH och på Handelshögskolan.

Kvalitetsansvarig för byggprojektet i Fokus Skärholmen är Svante Jernberg, VD på Sveafastigheter Bostad. Före grundandet av Sveafastigheter Bostad 2014 tillhörde Svante ledningsgruppen i ByggVesta. Under tiden på ByggVesta utvecklade han över 2 000 lägenheter. Bland annat i Västra Hamnen, Norra Djurgårdsstaden och Norra Älvstranden.

Hållbarhetsfrågorna kommer drivas av Harry McNeil. Harry har 20 års erfarenhet av samhällsutvecklingsfrågor bland annat som tidigare VD på hållbarhetsbyrån Futerra, VD på asylboendeföretaget Hero, VD det kommunala sociala bemanningsföretaget Telge Tillväxt i Södertälje, som grundare av Social Entrepreneurship Forum samt som näringslivssamordnare på Krisberedskapsmyndigheten och forskare på Utrikespolitiska Institutet.

När projektet övergår i förvaltning leds detta av Sveafastigheters Förvaltningschef Per Wallgård. Per har mer än 20 års erfarenhet av att förvalta fastigheter. Tidigare har Per haft förvaltningsuppdrag för bland annat Diös, Mandamus, Solnabostäder och Riddersvik. Vi kommer ha med vår långsiktiga förvaltning med genom hela processen som värnar om aspekter såsom skötsel och beständighet över tid i det vi bygger.

Sammanfattningsvis: Sveafastigheters roll är att:



- finansiera och processleda utveckling av kvarteret
- bygga ändamålsenliga bostäder, lokaler och uterum
- förvalta och samverka med boende och lokalförening
- bidra med kompetens för utveckling och hållbarhet

### **Byggentreprenörer**

Sveafastigheter Bostad har nära samarbete med ett antal erfarna byggentreprenörer, bland att H2 Entreprenad [www.h2entreprenad.se](http://www.h2entreprenad.se) som majoritetsägs av Hökerum Bygg. I Fokus Skärholmen planeras att byggnationer utförs av H2 Entreprenad under ansvar av VD Rikard Hansson.

### **White arkitekter**

White är en av Sveriges största och mest erfarna arkitektkontor med mycket stor kompetens inom hållbarhet och demokratisk innovativ arkitektur och stadsutveckling. [www.white.se](http://www.white.se) Teamet från White består av:

Sofie Weidemann är partner på White och arkitekt med lång erfarenhet av stadsutvecklingsprojekt i olika storlekar och skeden. Hon arbetar med analys, program, formella planer och gestaltning, utformning av nya stadsdelar såväl som med förnyelsearbete i befintlig stadsstruktur. Sofie arbetar processinriktat och är van vid att leda samarbeten mellan olika interna och externa kompetenser för bästa synergieffekt.

Fredrik Fernek är gruppchef på White och har gedigen erfarenhet av att designa bostäder i alla dess former och skepnader. Små som stora projekt, till övergripande koncept kring boendet, beteenden och byggande genomsyras av en nyfikenhet att hitta den bästa lösningen i en självklar förpackning. Fredrik brinner för samarbetet att hitta det hållbara, långsiktiga och tidlösa.

Yaël Bratel är samhällsplanerare med inriktning mot beteendevetenskap. Yael har lång erfarenhet av att arbeta med brukarperspektivet i stadsbyggnadsprocesser. På White är Yaël verksam inom hållbarhets- och stadsbyggnadsgruppen där hon projektleder dialoguppdrag, medborgarundersökningar och sociospatiala analyser. I sina uppdrag drier hon frågor med fokus på social hållbarhet såväl på brukarnivå som med visions- eller strategiarbete.

### **Urban Design**

Erik Jarlov är arkitekt från KTH med över 15 års erfarenhet och grundare av Urban Design. Sveafastigheter Bostad och Urban Design arbetar tätt ihop i flera av våra bostadsprojekt för unga och kollektivboendeprojekt. [www.urbandesign.se](http://www.urbandesign.se)

### **Fryshuset Skärholmen**

Från Fryshuset Skärholmen sker samarbetet genom

- Nelly Andersson, Verksamhetschef Arbete & Entreprenörskap och
- Kent Lindgren, verksamhetschef Ungdomskultur.

Samarbetet handlar dels om Jobb till Unga, men också om att stödja barn och ungas aktivitet inom kultur och idrott. Vi ser som en hörnsten för social hållbarhet interaktioner mellan boende i grannskapet. Vi använder vår digitala social plattform för kommunikation och informera om fritidsaktiviteter. Vi kommer även ordna prova-på-dag för olika fritidsaktiviteter för alla hyresgäster. [www.skarholmen.fryshuset.se](http://www.skarholmen.fryshuset.se)

### **Miljonbemanning**

För samarbetet kring jobb till unga är Ali Khalil, VD och grundare av Miljonbemanning är projektets kontaktperson. [www.miljobbemanning.se](http://www.miljobbemanning.se)

### **Belatchew arkitekter**

Rahel Belatchew har grundat Belatchew Arkitekter och har en magisterexamen i arkitektur från Ecole Spéciale d'Architecture i Paris. Hon har arbetat som arkitekt i Paris, Luxemburg, Tokyo och Stockholm. Rahel är VD för Sveafastigheter Utveckling, vårt systerbolag. [www.belatchew.se](http://www.belatchew.se)

### **Process från jämförelseförande till genomfört byggprojekt**

Sveafastigheters affärsutvecklingschef är ansvarig för akquisition, men redan i jämförelseförandet finns den

projektledare med som ska driva projektet från jämförelseförfarande till överlämning förvaltning. Även förvaltningsansvarig är med för att vi så tidigt det bara går ska få viktig input från de som sedan ska ta hand om fastigheten då vi är en långsiktig ägare av fastigheten. Arkitekter involveras från första början och när vi utformar utemiljöerna, husen och kvarteren kommer resultat från det viktiga arbetet med Flickrummet och jämställd stadsplanering samt resultat från intervjuade i fördjupningsstudien, liksom förslag som kommit fram i tidigare inventeringar som "Bästa platsen" och medborgardialoger att användas.

När markanvisningsavtal skrivits under så tar projektledaren över ansvaret för projektet och är sedan ansvarig för projektet från markförvärv till överlämning förvaltning. Sveafastigheter handlar alltid upp alla projekt på totalentreprenad. Vi har några totalentreprenörer som vi har ett nära samarbete med och som vi tidigt i projektet, redan i detaljplaneskedet, kan stämma av projektets genomförbarhet med samt få indikation om produktionskostnader.

När slutbesiktningen är godkänd och vi fått slutbesked från kommunen så lämnar projektledaren över projektet till vår långsiktiga förvaltning. Vår förvaltningsansvariga har varit med under hela processen och är väl insatt i projektet, vilket bidrar till en smidig överlämning.

Även om projektledaren är ansvarig för projektet finns alltid hela Sveafastigheters team med under hela projektet. Vi har en bred kompetens på våra projektledare där alla har olika bakgrund vilket bidrar till att vi blir ett starkt team med specialkompetenser genom hela processen.

Färdigställda lägenheter förvaltas i Sveafastigheter Hemvist, som ägs till 10 % av Sveafastigheter Bostad och 90 % av Kåpan Pensioner, är en långsiktig ägare av nyproducerade hyresbostäder.

**EXEKUTIVA BEFATTNINGAR**

(19)640701-1417 Jernberg, Svante Georg, VD  
Lugnets allé 53 lgh 1401, 120 67 Stockholm

**STYRELSE OCH ÖVERVAKANDE BEFATTNINGAR**

(19)750227-0395 Widmark, Pär Erik, Ordinarie ledamot, Styrelseordförande  
Högalidsgatan 25 lgh 1101, 117 30 Stockholm

(19)580408-1015 Gärde, Lars Styrbjörn, Ordinarie ledamot  
Kyrksundsvägen 38, 133 37 Saltsjöbaden

(19)520921-3999 Nylander, Jan Anders Rutger, Ordinarie ledamot  
Neglingevägen 4 B, 133 34 Saltsjöbaden

(19)730509-0552 de Geer, Carl Johan Willem, Ordinarie ledamot  
Hövdingevägen 4, 181 62 Lidingö

(19)640701-1417 Jernberg, Svante Georg, Suppleant  
Lugnets allé 53 lgh 1401, 120 67 Stockholm

(19)840205-0374 Mandel, Viktor Petter, Suppleant  
Liljekonvaljens väg 95, 132 45 Saltsjö-Boo

**TILLSYNSBEFATTNINGAR**

5560535873 Ernst & Young Aktiebolag, Revisor  
Box 7850, 103 99 Stockholm

(19)600908-0133 Strauss, Ulf, Huvudansvarig revisor  
Box 7850, 103 99 Stockholm

**FIRMA TECKNARE**

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i förening av  
ledamöterna

Dessutom har verkställande direktören rätt att teckna firman  
beträffande löpande förvaltningsåtgärder

**FIRMAHISTORIK**

Namn	Datum	Diarienumr
Sveafastigheter Bostad AB	2015-02-25	145454/2017

**ÄRENDE HOS BOLAGSVERKET**

Ärende	Datum	Diarienumr
Ändring av objektets postadress. (Alla objekttyper utom S)	2017-03-13	145454/2017
Ändring av företrädare/firmateckning. (Alla objekttyper utom S, SE, SCE)	2016-05-06	266464/2016
Eget utträde för revisor. (AB, BAB, MB, SB, FAB, OFB, BFL, HB, KB, E, I, TSF, FL, EK, BRF, BF, SF, KHF)	2015-11-06	596538/2015
Ändring av företrädare/firmateckning. (Alla objekttyper)	2015-09-04	458783/2015

utom S, SE, SCE)		
Ändring beträffande revisorer. (AB, BAB, MB, SB, FAB, OFB, 2015-10-28		575672/2015
BFL, HB, KB, E, I, TSF, FL, EK, BRF, BF, SF, KHF)		
Ändring av bolagsordning. (AB, BAB, FAB, OFB)	2015-01-12	11024/2015
Ändring av bolagsordning. (AB, BAB, FAB, OFB)	2014-10-13	379711/2014

\*\*\*\* Registreringsbeviset är utfärdat av UC allabolag AB. \*\*\*\*  
\*\*\*\* Informationen hämtas från Bolagsverket, SCB (Statistiska Centralbyrån) \*\*\*\*  
samt UC AB.  
\*\*\*\* Informationen uppdateras en gång per dygn mot källorna. UC allabolag AB \*\*\*\*  
tar inget ansvar för eventuella skillnader i uppgifter.

UC allabolag AB  
117 88 Stockholm  
08 - 586 21 500  
www.allabolag.se





# Registreringsbevis

Utfärdat av UC allabolag AB  
2017-09-27 kl. 10:44

## FÖRETAGSINTECKNINGAR

SUMMA: 0 kr

Löpnr Innehavare

Ort

Akt/Nr

Datum

Belopp,

## Informationsbegäran inför byggherreanalys



### Informationsbegäran

Frageställningar inför markanvisning eller annan byggnation på kommunal mark

Fråga	Kommentar
Projektnummer (ifylles av Exploateringskontoret)	
Aktuellt tilldelningsområde	Mälaräng anvisning B
Byggherre med org.nummer	Sveafastigheter Bostad AB, 556985-1271
Nyckelpersoner (namn och roll) som representerar byggherren gentemot externa parter (entreprenörer, kommunen, underleverantörer o.s.v.)	Svante Jernberg, VD
Projektets planerade omfattning	
Area i BTA per följande lokalslag:	
Bostäder (m <sup>2</sup> )	Ca 7500
Lokaler (m <sup>2</sup> )	Ca 2000
Övrigt (m <sup>2</sup> )	
Projektfinansiering (Antagande om bedömd investeringskostnad kommer att göras för respektive tilldelningsområde för referens)	
Eget kapital (% av bedömd investeringskostnad) samt vilket bolag/part som avser tillskjuta detta	25 %, Sveafastigheter Bostad AB/Kåpan
Lånat kapital (% av bedömd investeringskostnad)	75 %, SBAB m.fl
Övrig finansiering, ange omfattning och från vilken part (% av bedömd investeringskostnad)	
Andra projekt som är pågående eller planerade att starta inom en nära framtid (kort beskrivning med bedömd investeringsvolym)	
Ange eventuella andra bolag (med org.nummer) som avses finansiera, garantera eller på annat sätt delta i projektet	